

Projeto de Lei nº 1179, de 2020

Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do Coronavírus (Covid-19).

EMENDA DE PLENÁRIO Nº _____

Inclua-se artigo ao Capítulo VI do PL nº 1.179, de 2020, com a seguinte redação:

“Art. Os locatários residenciais que sofrerem alteração econômico-financeira decorrente de demissão, redução de carga horária ou diminuição de remuneração, poderão suspender, total ou parcialmente, o pagamento dos alugueres vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020.

§ 1º. Os locatários deverão comunicar aos locadores o exercício da suspensão previsto no *caput*.

§ 2º. Em casos de ações de despejo em tramitação, o locatário poderá comprovar a redução de rendimentos das maneiras cabíveis.

§ 3º. Na hipótese de exercício da suspensão do pagamento de que trata o *caput*, caso não haja acordo expresso entre locador e locatário, os alugueres vencidos deverão ser pagos parceladamente, a partir de 30 de outubro de 2020, em até um ano, corrigidos pelo índice de inflação mais favorável ao locatário, sendo considerada nula a disposição contratual que disponha o contrário.

§ 4º. As obrigações de fiança em razão de inadimplemento dos alugueres também ficam suspensas pelo mesmo prazo.

§ 5º. O disposto neste artigo não se aplica quando a única fonte de renda do locador for o imóvel locado, cabendo-lhe a prova”

JUSTIFICAÇÃO

No atual cenário de pandemia do novo coronavírus, é de suma importância que o Regime Jurídico Emergencial e Transitório para as relações de Direito Privado crie novas regras para as relações de aluguel residencial.

O objetivo prioritário desta emenda é assegurar regras claras para as relações entre locadores e locatários. Por isso apresentamos a inclusão de artigo ao Capítulo VI “Das Locações de Imóveis Urbanos”, trazendo medidas que já estavam abarcadas pelo projeto original apresentado ao Senado.

O substitutivo aprovado e encaminhado para a Câmara Federal retirou essas medidas, propondo que as negociações se dessem entre locadores e locatários, sem qualquer tipo de padrão previsto neste Regime Jurídico Emergencial e Transitório.

Basta olhar para a Pesquisa de Orçamento Familiar (POF) para entrever o tamanho do problema e a necessidade de um tratamento jurídico específico. Entre 2017 e 2018, as famílias com rendimentos de até dois salários mínimos comprometeram 39,2% dos seus rendimentos com habitação, e o aluguel é um dos grandes responsáveis por este valor tão alto. A maior parte destas famílias deve ter redução em sua renda, uma vez que demissões, reduções de salário e a impossibilidade de gerar renda por meio de empregos informais são a tônica desta crise.

Por outro lado, a POF também mostra que, do ponto de vista dos locadores proprietários, o impacto é muito menor. Os rendimentos de aluguel de imóveis apresentaram as menores contribuições na composição do valor médio recebido pelas famílias (0,7%), tanto nas áreas urbanas (0,7%) quanto nas rurais (0,9%).

Assim, os dados apontam a necessidade da suspensão total ou parcial de pagamento do valor dos alugueres, que é proposta nesta emenda, assegurando melhores condições de pagamento em caso de impossibilidade de acordo entre locador e locatário.

Resguarda-se o locador que tenha no imóvel locado sua única fonte de renda, cabendo-lhe provar.

Sala das Sessões, em de maio de 2020

Natália Bonavides
Deputada Federal – PT/RN

Paulo Teixeira
Deputado Federal - PT/SP





Emenda de Plenário a Projeto com Urgência **(Do Sr. Natália Bonavides)**

Inclui dispositivo que garante que os locatários residenciais que sofrerem alteração econômico-financeira decorrente de demissão, redução de carga horária ou diminuição de remuneração, poderão suspender, total ou parcialmente, o pagamento dos alugueres vencíveis a partir de 20 de março de 2020 até 30 de outubro de 2020.

Assinaram eletronicamente o documento CD206492078000, nesta ordem:

- 1 Dep. Natália Bonavides (PT/RN)
- 2 Dep. Wolney Queiroz (PDT/PE) - LÍDER do PDT *-(p_5870)
- 3 Dep. Alessandro Molon (PSB/RJ) - LÍDER do PSB *-(p_7693)
- 4 Dep. Paulo Teixeira (PT/SP)
- 5 Dep. Enio Verri (PT/PR) - LÍDER do PT *-(p_7800)
- 6 Dep. Professora Rosa Neide (PT/MT)

* Chancela eletrônica do(a) deputado(a), nos termos de delegação regulamentada no Ato da mesa n. 25 de 2015.